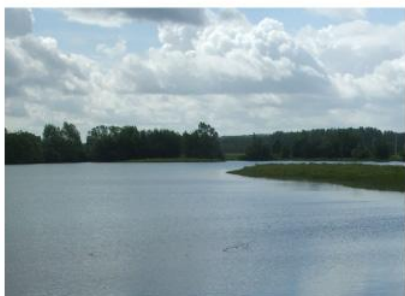




**G2C Territoires**  
128 rue de Charenton  
75 012 PARIS

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA  
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
POUR APPROBATION DU PLU

CACHET DE LA MAIRIE



**PIÈCE 3 / 6 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>3</b>
1.1. Principes généraux et programmation.....	4
<b>UN DÉVELOPPEMENT DANS LES ESPACES INTERSTITIELS DU PÔLE URBAIN</b> .....	<b>4</b>
<b>UN PHASAGE DANS LE TEMPS POUR MAÎTRISER L'ARRIVÉE DE POPULATION</b> .....	<b>5</b>
<b>LA PROGRAMMATION</b> .....	<b>5</b>
1.2. Orientations d'aménagement du Secteur de la gare.....	6
<b>SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT</b> .....	<b>6</b>
<b>TYPOLOGIE DE LOGEMENTS ET PROGRAMMATION URBAINE</b> .....	<b>6</b>
<b>ACCÈS AU QUARTIER</b> .....	<b>7</b>
1.3. Orientations d'aménagement du Secteur Le Veau.....	7
<b>TYPOLOGIE DE LOGEMENTS ET PROGRAMMATION URBAINE</b> .....	<b>7</b>
<b>ACCÈS AU QUARTIER</b> .....	<b>8</b>
1.4. Orientations d'aménagement du Secteur Les Cerisiers Nord .....	9
<b>TYPOLOGIE DE LOGEMENTS ET PROGRAMMATION URBAINE</b> .....	<b>9</b>
<b>ACCÈS AU QUARTIER</b> .....	<b>9</b>
1.5. Orientations d'aménagement du Secteur Les cerisiers Sud .....	10
<b>TYPOLOGIE DE LOGEMENTS ET PROGRAMMATION URBAINE</b> .....	<b>10</b>
<b>ACCÈS AU QUARTIER</b> .....	<b>11</b>
1.6. Orientations d'aménagement du Secteur Le Moulin .....	11
<b>TYPOLOGIE DE LOGEMENTS ET PROGRAMMATION URBAINE</b> .....	<b>11</b>
<b>ACCÈS AU QUARTIER</b> .....	<b>12</b>

## PRÉAMBULE

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

*« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »*

Le nouvel article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

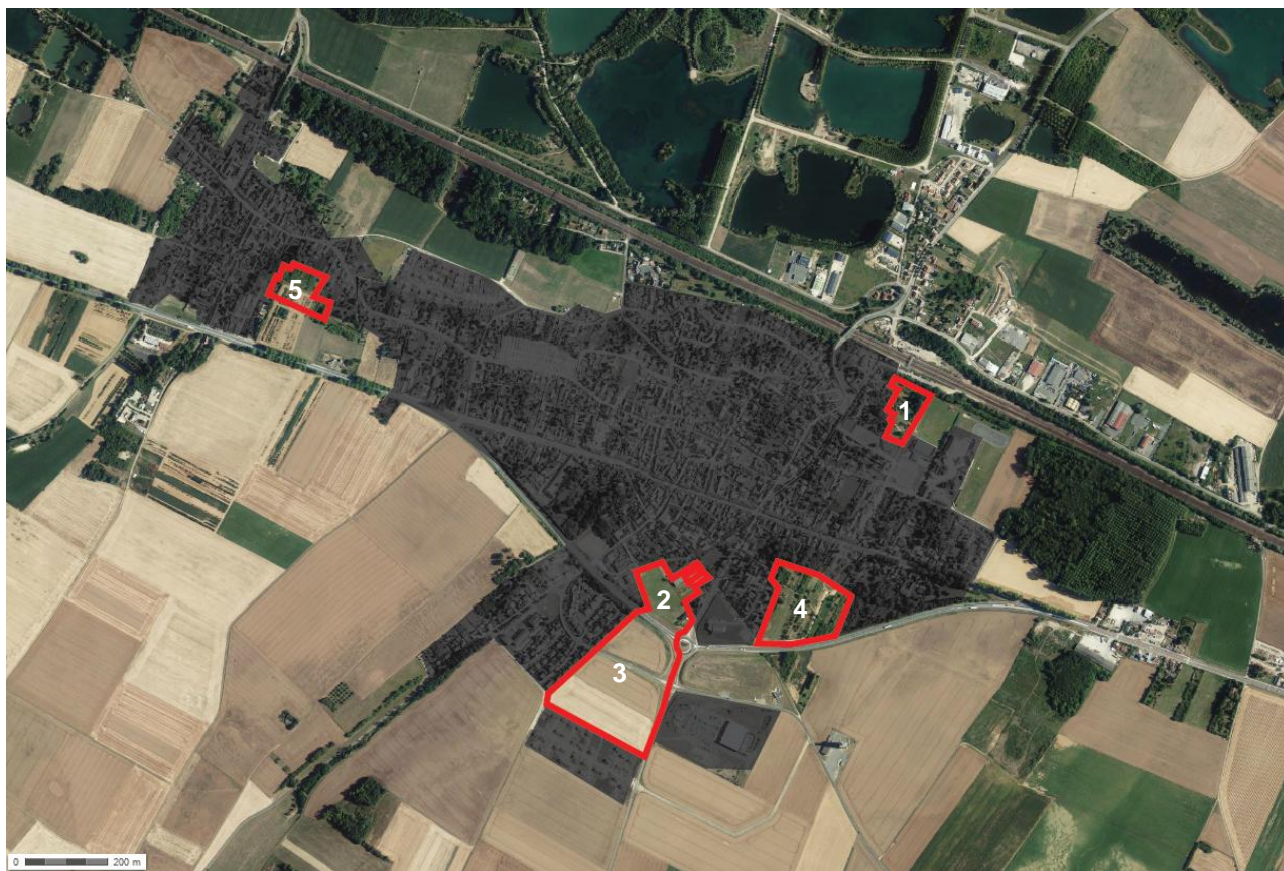
*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. [...] »*

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Elles complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) doivent être compatibles avec les principes énoncés.

## 1.1. Principes généraux et programmation

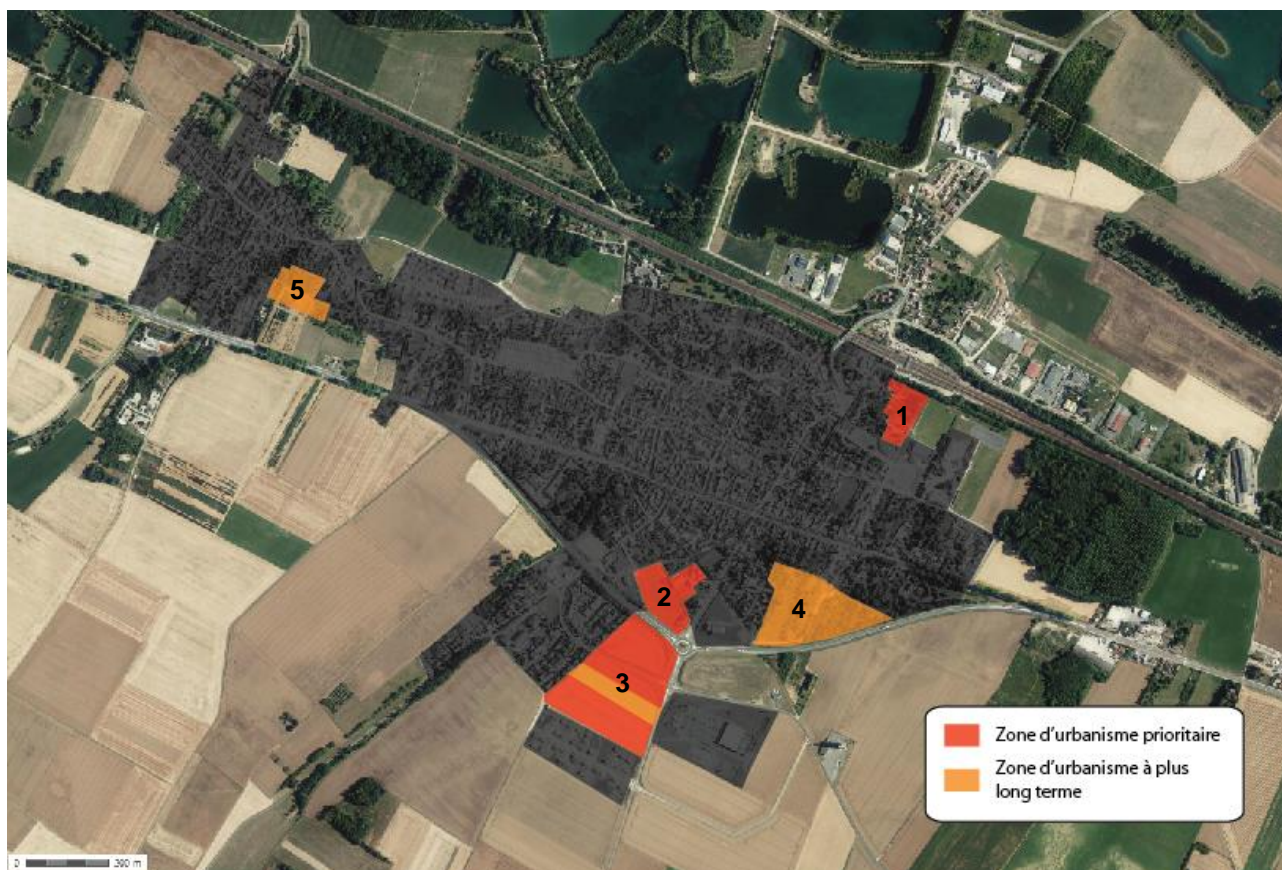
### UN DÉVELOPPEMENT DANS LES ESPACES INTERSTITIELS DU PÔLE URBAIN



Les orientations d'aménagements et de programmation sont situées dans des secteurs enclavés, en continuité du pôle urbain de Villeneuve la Guyard, afin d'aménager le centre-ville de façon cohérente et de combler les espaces interstitiels sans miter les espaces naturels et agricoles du territoire.

Elles représentent un total de 12 hectares pour permettre l'accueil d'environ 400 nouveaux habitants répartis dans environ 174 logements.

## UN PHASAGE DANS LE TEMPS POUR MAÎTRISER L'ARRIVÉE DE POPULATION



Les secteurs de développement à venir ont tous été classés en zone à urbaniser, "AU" et doivent être compatibles avec les orientations du présent document. Il existe cependant une distinction entre des secteurs d'urbanisation prioritaire, classés "1AU", et les secteurs d'urbanisation à plus long terme, classés 2AU.

L'urbanisation des secteurs de développement à plus long terme sera conditionnée par la réalisation des secteurs 1AU, par l'arrivée des réseaux viaires et par une modification ou une révision du PLU.

Ce phasage permettra d'étaler dans le temps la production de nouveaux logements et ainsi d'accueillir les nouvelles populations progressivement pour mieux maîtriser le développement de Villeneuve-la-Guyard.

## LA PROGRAMMATION







Les orientations d'aménagement et de programmation de Villeneuve la Guyard définissent une densité moyenne par quartier de 25 logements à l'hectare. Les schémas de principes imposent une mixité des densités au sein des futurs quartiers, permettant ainsi une diversité des formes urbaines pour répondre aux besoins des populations tout au long de leur parcours résidentiel.

Secteur	Superficie brut	Superficie nette	Densité moyenne	Nb de logements
La Gare	1,04 hectares	0,83 hectares	25 logements / hectare	21 logements
Le Veau	1,68 hectares	1,34 hectares		34 logements
Les Cerisiers	5,52 hectares	4,42 hectares		110 logements
Le Moulin	3,94 hectares	2,99 hectares		75 logements
Bichain	1,02 hectares	0,78 hectares		19 logements
<b>Total</b>	<b>13,20 hectares</b>	<b>9,24 hectares</b>	<b>25 logements / hectare</b>	<b>259 logements</b>

## 1.2. Orientations d'aménagement du Secteur de la gare

### SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



-  Logements collectifs, intermédiaires ou groupés  
Densités moyennes : 30 logements / ha.
-  Typologies d'habitat libres  
Densités minimum : 15 logements / ha.
-  Zone mixte : logements collectifs, intermédiaires ou groupés et services de proximité
-  Espaces verts (publics ou semi-collectifs)
-  Liaisons piétonnes
-  Accès voirie

### TYPOLOGIE DE LOGEMENTS ET PROGRAMMATION URBAINE

#### Densité moyenne

La densité urbaine moyenne de ce secteur devra être de **25 logements par hectare**.

#### Typologies d'habitat

Les formes d'habitat pourront être variées, du moment qu'elles répondent au critère de densité. L'habitat collectif, intermédiaire ou habitat en bande sera privilégié.



#### Implantation des constructions

Les façades principales des constructions donneront sur la future voirie à créer et seront implantées à proximité de l'emprise publique. L'arrière du secteur restera un espace vert, privé ou semi-collectif dans le cas d'habitat collectif ou intermédiaire.

## ACCÈS AU QUARTIER

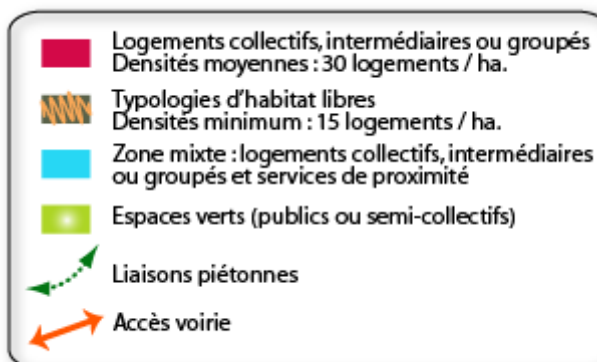
### Réseau viaire

Le quartier sera desservi par une voie primaire à créer en limite Est du quartier et qui viendra se connecter par le Sud à la rue existante Saint Exupéry.

### Réseau de cheminement doux

A l'arrière du secteur, un cheminement doux sera aménagé afin de connecter les futures constructions directement à la gare.

## 1.3. Orientations d'aménagement du Secteur Le Veau



## TYPOLOGIE DE LOGEMENTS ET PROGRAMMATION URBAINE

### Densité moyenne

La densité urbaine moyenne de ce secteur devra être de **25 logements par hectare**.

### Typologies d'habitat

Les formes d'habitat seront plus dense au niveau du ou des futurs accès, afin de marquer et de valoriser l'entrée dans le quartier. L'habitat collectif, intermédiaire ou habitat en bande sera privilégié.



Au cœur du secteur, des densités sont moindres et les formes urbaines plus libres. Les formes d'habitat pourront être de type habitat pavillonnaire, avec une densité moyenne minimum de 15 logements par hectare.

### **Implantation des constructions**

Les futurs bâtiments devront s'implanter à 35 mètres minimum de l'axe de la route départementale 606. Une attention particulière devra être portée au traitement acoustique des façades donnant sur la départementale « RD606 ». Un traitement paysager le long de la départementale permettra de réduire les nuisances que génère la route à grande circulation sur l'habitat.

## **ACCÈS AU QUARTIER**

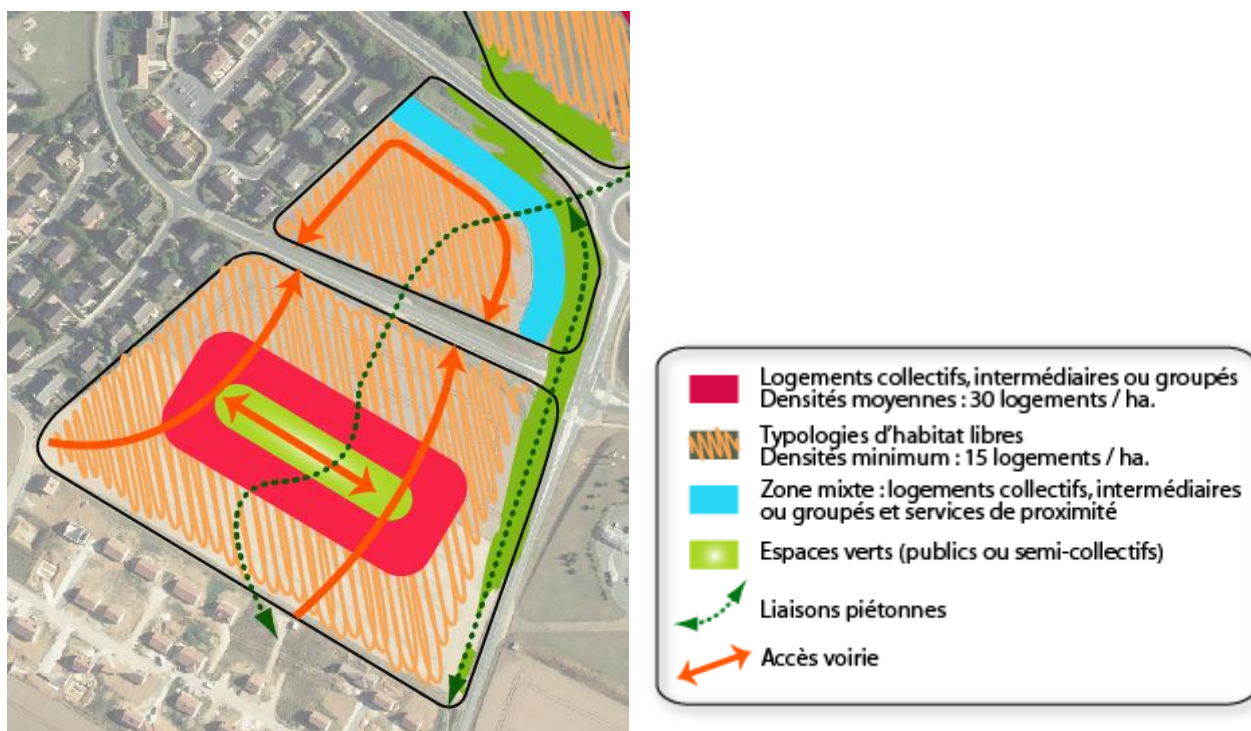
### **Réseau viaire**

L'accès devra être créé depuis l'avenue des Promenades et impliquera la démolition d'anciennes bâtisses agricoles en ruine. Selon les possibilités d'acquisition communale, l'accès se fera plus ou moins en amont de l'avenue des Promenades. En aucun cas de nouveaux accès ne pourront être créés sur la départementale par le Sud. La desserte automobile par le Nord est également compromise par la capacité actuelle du chemin du Chaudron dont la largeur est limitée.

### **Réseau de cheminement doux**

Des bas côtés aménagés existent déjà le long de la rue de Cheroy. Il s'agit de prolonger ce cheminement piéton au Sud par un aménagement sécurisé du giratoire pour permettre aux piétons de traverser la départementale. Les habitants des lotissements des Cerisiers pourront ainsi se déplacer à pied au centre-ville de Villeneuve la Guyard. Ce cheminement doux permettra également un accès piéton au supermarché situé au Sud du secteur.

## 1.4. Orientations d'aménagement du Secteur Les Cerisiers Nord



### TYPOLOGIE DE LOGEMENTS ET PROGRAMMATION URBAINE

#### Densité moyenne

La densité urbaine moyenne de ce secteur devra être de **25 logements par hectare**.

#### Typologies d'habitat

Les formes d'habitat seront plus denses le long de la départementale RD 606 et plus libres à l'arrière.

Le long de la RD, le secteur est mixte, permettant l'implantation de services de proximités, publics ou privés.

#### Implantation des constructions

Les futures constructions s'organiseront autour d'une voie dorsale dont le tracé sera à définir au regard de l'aménagement. Les futurs bâtiments devront s'implanter à 35 mètres minimum de l'axe de la route départementale 606. Une attention particulière devra être portée au traitement acoustique des façades donnant sur la départementale « RD606 ». Un traitement paysager le long de la départementale permettra de réduire les nuisances que génère la route à grande circulation sur l'habitat.

### ACCÈS AU QUARTIER

#### Réseau viaire

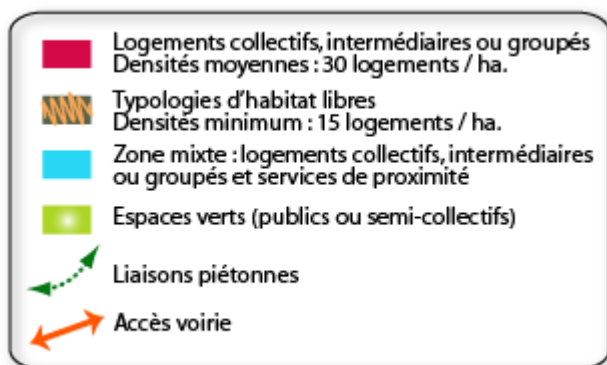
L'axe principal du futur quartier prendra appui sur la rue de Thalfang en entrée et en sortie.

### Réseau de cheminement doux

Un cheminement doux émanant du secteur Le Veau, longera la départementale RD 103, permettant aux habitants de se déplacer entre les différents quartiers de la commune mais aussi de réduire l'impact de l'automobile.

Un second cheminement doux en provenance du secteur Le Veau traversera le futur quartier Nord des Cerisiers et notamment le cœur d'îlot pour se connecter à la partie Sud.

## 1.5. Orientations d'aménagement du Secteur Les cerisiers Sud



### TYPOLOGIE DE LOGEMENTS ET PROGRAMMATION URBAINE

#### Densité moyenne

La densité urbaine moyenne de ce secteur devra être de **25 logements par hectare**.

#### Typologies d'habitat

Les formes d'habitat seront plus denses en cœur d'îlot et plus faible à l'extérieur afin d'intégrer au mieux le futur quartier aux formes urbaines existantes, à savoir uniquement de l'habitat pavillonnaire au Sud et à l'Ouest.

Au cœur de l'îlot, l'habitat collectif et semi-collectif est privilégié, alors qu'en périphérie, les formes d'habitat sont plus libres.

#### Implantation des constructions

Les futures constructions s'organiseront autour d'un axe principal au cœur du quartier, afin de créer les conditions pour une vie de quartier autour de cet espace public planté et aménagé.

Les futurs bâtiments devront s'implanter à 35 mètres minimum de l'axe de la route départementale 606. Une attention particulière devra être portée au traitement acoustique des façades donnant sur la départementale « RD606 ». Un traitement paysager le long de la départementale permettra de réduire les nuisances que génère la route à grande circulation sur l'habitat.

## ACCÈS AU QUARTIER

### Réseau viaire

Les axes principaux du futur quartier se feront depuis la rue de Thalfang et seront connectés par un axe central, de type mail planté, autour duquel s'organisera le cœur d'îlot.

Des axes secondaires, parallèles au mail, pourront desservir l'intérieur du quartier et permettront de mailler le secteur en évitant les impasses.







### Réseau de cheminement doux

Un cheminement doux s'inscrira dans la continuité du cheminement prévu sur le secteur Le Veau, le long de la départementale RD103, afin de permettre aux habitants d'accéder au supermarché par des déplacements alternatifs à l'automobile. En ce sens, les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum de l'emprise de la départementale afin de prévoir l'espace pour la réalisation de ce cheminement doux.

Un second cheminement doux traversera le futur quartier des Cerisiers et notamment le cœur d'îlot pour se connecter au Sud par une liaison prévue dans le lotissement déjà bâti.

## 1.6. Orientations d'aménagement du Secteur Le Moulin



	Logements collectifs, intermédiaires ou groupés Densités moyennes : 30 logements / ha.
	Typologies d'habitat libres Densités minimum : 15 logements / ha.
	Zone mixte : logements collectifs, intermédiaires ou groupés et services de proximité
	Espaces verts (publics ou semi-collectifs)
	Liaisons piétonnes
	Accès voirie

## TYPOLOGIE DE LOGEMENTS ET PROGRAMMATION URBAINE

### Densité moyenne

La densité urbaine moyenne de ce secteur devra être de **25 logements par hectare**.

### Typologies d'habitat

Les densités plus fortes en cœur de quartier impliqueront des typologies d'habitat de type groupé ou collectif. Il s'agit de diversifier les logements en lien avec la maison de retraite existante au nord du futur quartier : maisons de ville, logements sénior par exemple.

Autour du cœur de quartier, les typologies et densités d'habitat seront plus souples.

### Implantation des constructions

Le cœur de quartier s'organisera autour d'une place ou d'un espace public.

Les futurs bâtiments devront s'implanter à 35 mètres minimum de l'axe de la route départementale 606. Une attention particulière devra être portée au traitement acoustique des façades donnant sur la

départementale « RD606 ». Un traitement paysager le long de la départementale permettra de réduire les nuisances que génère la route à grande circulation sur l'habitat.

## **ACCÈS AU QUARTIER**

### **Réseau viaire**

L'accès au quartier se fera au Sud par la rue du 19 mars 1962, en partie déjà créée, et viendra à long terme se connecter au Nord à la rue du Général De Gaulle, en passant par la place en cœur d'îlot. Une desserte secondaire viendra mailler le quartier en évitant les impasses.

### **Réseau de cheminement doux**

La connexion douce existante entre le futur quartier et la rue du Général De Gaulle est à prendre en compte dans l'aménagement, à pérenniser et à conforter en la prolongeant jusqu'à l'espace public en cœur de quartier.